

2024.07

水道使用量データ分析とドローン 技術を活用した空き家調査

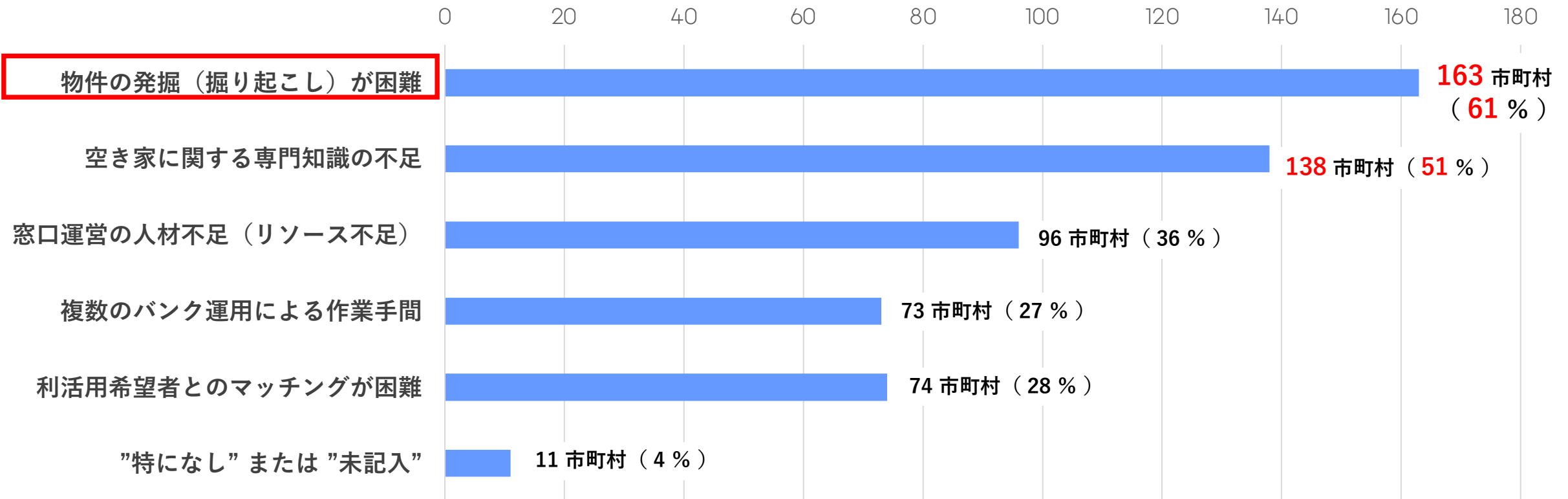
L I F U L L

空き家相談窓口の運用業務で感じる課題

空き家対策を第一線で実施している自治体・団体が**空き家事業の活動や窓口の運用上**に感じる課題のトップは掘り起こし。

※LIFULL HOME'S 空き家バンクの登録自治体を対象に実施したLIFULL 地方創生調査から見る現状。

■ 空き家相談窓口の運用業務で感じる課題（回答数 n=269 ※）



・全体の約6割以上が感じる課題として「物件の発掘（掘り起こし）が困難」と回答。

那須町 空き家対策モデル事業の全体像

ドローン等デジタル技術活用による空き家調査の品質向上と空き家バンク登録情報の拡充に向け、空き家調査から所有者の意向確認・空き家バンク登録までの一連の流れを推進。

空き家の推定

空き家の調査・
外観による判定

所有者の意向確認
意識啓発

空き家バンク
への掲載

マッチング

課題

調査で発見されず空き家期間が長くなることで、
物件の状態が悪化し、再利用に繋がらない

空き家所有者の意向が不明で
バンク登録作業が進まない

空き家の状態・魅力を十分に
伝えきれていない

対策

調査作業を効率化することにより、調査を高頻度
に実施できるようにし、空き家期間の短縮を図る

所有者意向を確認し、空き家バ
ンク登録への意識啓発を図る

空き家バンク上での掲載方法を工夫す
ることによってマッチング率向上を図る

事業 内容

①水道データ等を活用
した空き家予備軍
の推定調査

データによる
空き家の早期発見

②ドローンを活用した
空き家の特定・外観調査

新たな視点での
外観調査

③空き家所有者への
アンケート調査・
リーフレットによる
意識啓発

所有者への
アプローチ

④ドローンを活用した
空き家調査による
魅力度検証

ドローンを活用した空き家の特定および外観調査

地上から人力で撮影



上空からドローンで撮影



地上からは見えない箇所が鮮明に確認できる。特に草が生い茂っている物件では上空からの写真が有効。



ドローンでは敷地の様子や周辺環境も確認可能



開けた場所であれば背景を含めた魅力的な写真も撮影可能

空き家所有者（予備軍）へのリーフレット配布、アンケート調査

■空き家所有者向けリーフレットの配布

放置するとどうなる？空き家のリスク

老朽化・荒廃・草木荒茂のリスク

家は住まなくなると急速に変化します。月も手入れをしないと、ポコポコに穴が空いたり、シロアリが湧いたりすることもあります。また、ゴミの放置などが原因で火災が起きたり、伸びた草木が隣地に入り込み、通行の妨げになったりすることもあります。

地域環境や隣との関係悪化のリスク

建物が老朽化し、不法投棄が行われると、地域の景観が損なわれ、その結果、地域全体のイメージが低下する恐れがあります。また、空き家が不審者により利用され、犯罪やトラブルの原因となることがあります。これが原因で、近隣住民との関係にも亀裂が入ることが考えられます。

被害賠償が発生するリスク

空き家の問題は、空き家所有者の責任問題に発展します。右の図は所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合（保険なし）を想定したものです。火災や台風等の被災にも注意する必要があります。また、近年では住宅の保険料が値上がりしています。放置された空き家では保険引継も断られるケースがあります。

外壁材等の落下による近隣事故（想定）

項目	被害区分	被害額
火災発生時	死亡・火災損失	3,400万円
	建物損料	2,100万円
	賠償費用	130万円
合計		5,630万円

（※1：11歳男児死亡、2：11歳男児死亡、3：11歳男児死亡）

空き家対策は早めが肝心

空き家になってしまったら、また将来的に空き家になりそうだと気付いたら少しでも早く相談し、対策を始める事が大切です。放置された空き家は単に空き家だけでなく、所有者の責任やリスクが増える可能性があります。また、長期放置による汚損やシロアリ被害などの修繕コストも増加します。早期に相談・対策することでリスクとコストを軽減しましょう。

□ 家族・親族との相談

まずは近い方（家族）について、現状・課題と話し合いを行い、対策や取り組みを共有する

□ 専門事業者への相談

建物の変更や修繕・リフォーム、物件の売却など、課題に応じて専門事業者に話を聞いた後、見直しを促す

□ 判断能力が衰える前の処分

所有者本人の判断能力があるうちに、売却などの処分を検討する

□ 相続者の指定

遺言等によって特定の相続人、もしくは第三者や特定団体への寄付などを検討する

□ 不動産登記の整理

不動産登記簿が現状と一致しているかどうかの確認や相続登記（相続人の必要変更）を進める

□ 後見制度等の利用

所有者本人が、認知症などで判断能力が衰えた場合に、成年後見制度や任意後見制度を利用して、財産を管理できるようにしておく

□ 管理方法の検討

図が、どの程度で、どんな管理を行うのかなど、空き家になった場合の管理方法について、家族・親族で検討しておく

空き家の賃貸・売却・解体

空き家対策には「賃貸」「売却」「解体」の3つの方法があります。一般的には「賃貸」「売却」「解体」を選択する方が多いのが現状です。それぞれの特徴や、家賃・売却額に合わせた考え方を示します。

賃貸

- 継続的に入居者に住むことができ、家の価値が上がる
- ワンフロアコストを家賃で得ることが出来る
- 定期的に清掃することで維持しやすくなる
- 利用価値を高く出し出す事で地域の活性化に貢献できる

売却

- 固定資産税の支払い・修繕・維持管理費用がなくなる
- 現金化する事で相続時の遺産分割が容易になる
- 家を維持・活用できる人へ継承することができる
- 子供に遺産を残さないで済む（維持管理・処分等の負担を負わない）

解体

- 手入れや修繕の必要がなくなり、手間やコストが削減できる
- 住宅地としての価値が下落しない。固定資産税等が増える可能性がある
- 解体費用が削減されていることには要注意
- 解体し更地にすることで買い手がつきやすくなる可能性がある

◆いずれの選択の場合でも荷物整理・家財整理は必須です◆

空き家に不潔な家具等の荷物を放置しておくと、火災など防災上の問題や、衛生上の問題にもつながります。また、空き家の売却や賃貸、解体する場合もまずは荷物整理が必要で、早い段階から進めておけば、活用に向けた準備をスムーズに始められます。

大型家具や家電など、自力で荷物整理が困難なものは、専門業者に依頼したり、リサイクルショップへ相談してみましょう。買取りや無料でも引き取りしてもらえたりします。

■空き家所有者向けアンケートの実施

- 地域特性もあり、全体の約83%が「別荘」として利用。現状「空き家」という状況ではないものも含まれた。
- アンケート対象者のうち、235人（31.7%）が利活用に関心があることが分かった。

◆ 調査対象 : 1654名

水道使用量が2022年4月～2023年3月の期間で、連続して一定量（2立米/月）を下回っている水道の契約住所の所有者（固定資産税台帳に登録されている所有者）

◆ 実施時期 : 2023年12月15日～2024年1月26日

◆ 調査手法：対象者にWEB回答用の二次元バーコード/URL付きのアンケートを郵送して配布し、郵送ないしWEBフォームから回答を収集

◆ 有効回答数： 747（回答率：44.9%）

属性	件数	割合
別荘(二地域居住含む)	621	83.1%
住宅	110	14.7%
建物なし(農地・林地・更地等)	1	0.1%
事務所	5	0.7%
店舗	3	0.4%
納屋・倉庫・車庫等	0	0.0%
その他	7	0.9%

LIFULL

5

ドローンを活用した空き家調査による魅力度検証

- ・ 全国版空き家バンク（LIFULL HOME'S空き家バンク）での閲覧数の変化を計測
- ・ 物件一覧ページに表示されるサムネイル画像にドローン空撮を利用した写真を入れたところ、すべての物件で閲覧数（PV数）の伸びが見られた。

			▶ドローン空撮写真掲載後	
		2023/12	2024/1	2024/2
A物件	那須町大字豊原甲-82	掲載なし	37	389
B物件	那須町大字高久丙玉取平-75	99	227	109
C物件	那須町大字豊原乙-73	53	117	116
D物件	那須町大字高久丙-76	136	314	278
E物件	那須町大字豊原丙-77	74	166	183
F物件	那須町大字豊原乙-80	110	291	319
参考	LIFULL HOME'S全体PV数	968,263	1,286,763	1,261,935



※サムネイル1枚目はドローン空撮写真、2枚目は既存写真を利用し、一覧表示した際に目を引くように。